TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 276/2023/DS-GĐT
Ngày 17/11/2023
V/v tranh chấp HĐCN-QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chánh án - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Châu - Thẩm phán cao cấp.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân - Thẩm phán cao cấp.

Bà Trần Thị Thu Thủy - Thẩm phán cao cấp.

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Lí - Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 17 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị N**,** sinh năm: 1970;
Địa chỉ: E P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên lạc: 328 khu phố H, Thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

2.2. Ông Phạm Minh T, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: C khu phố H, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N: Ông Phạm Minh T, sinh năm: 1962 (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/3/2018).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Phương A, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: A C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Võ Thành H, sinh năm: 1966;

3.2. Bà Nguyễn Thị Hồng N1, sinh năm: 1972;

Cùng địa chỉ: I N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3.3. Ông Hồ Tấn B, sinh năm: 1958;

Địa chỉ: F T, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3.4. Ông Đoàn Bá K, sinh năm: 1953;

Địa chỉ: H P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3.5. Ủy ban nhân dân phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang;

3.6. Ủy ban nhân dân phường V, tỉnh Kiên Giang;

Người đại diện tham gia tố tụng*:* Ông Nguyễn Việt C - Phó Chủ tịch.

3.7. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R, tỉnh Kiên Giang;

Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Huỳnh Thanh H1 - Phó Giám đốc.

3.8. Phòng quản lý đô thị thành phố R, tỉnh Kiên Giang;

3.9. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T4.

Địa chỉ: B8 số 48, 49, 50, 51 đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Phương A - Giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Trần Minh T1 trình bày:

Nguồn gốc đất tọa lạc lô B8 - 48, 49, 50, 51 đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang là đất của bà Nguyễn Thị N. Nguồn tiền bà N mua đất là từ ông H2 (anh ruột bà N) ở nước ngoài gửi tiền về và nhờ ông B mua đất cho bà N đứng tên. Sau khi có tiền, ông B liên hệ cho ông Đoàn Bá K mua giùm bà N với giá 580.000.000đồng/lô 5m x 30m. Tổng cộng 04 lô là 2.320.000.000 đồng. Việc mua bán đất chỉ có ông B, ông K trực tiếp giao dịch với nhau và có biên nhận đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, thủ tục mua bán hoàn tất do bà N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007, bà N khởi công xây dựng nhà hàng T5 trên 04 lô đất này, mọi chi phí trả tiền thợ, tiền vật liệu xây dựng đều do bà N chi trả. Tiền mua vật tư xây dựng nhà hàng T5 bà N có nhờ bà Phương A đứng tên vay tại Ngân hàng K2 với số tiền 1.000.000.000 đồng và bà N dùng tài sản của mình là bốn lô đất C10 - 22, 23, 24, 25 đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang để thế chấp. Ngoài ra, bà N còn trực tiếp vay tại Ngân hàng N2 số tiền 1.300.000.000 đồng và dùng tài sản của bà N thế chấp là đất tọa lạc tại B8 - 48, 49, 50, 51 đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Ngày 22/12/2007, nhà hàng T5 đưa vào hoạt động, đến ngày 02/05/2008 thì bà N, ông T1 bán nhà hàng T5 cho bà Phương A với giá 6.500.000.000 đồng. Việc mua bán có làm hợp đồng chuyển nhượng và chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường V. Sau khi hợp đồng ký tại Ủy ban nhân dân phường V thì vào ngày 12/5/2008 bà N còn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 04 lô đất trên cho bà Phương A với giá 600.000.000 đồng tại Ủy ban nhân dân phường V. Đến ngày 30/5/2008 thì bà N trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất là nhà hàng T5 cho bà A với giá 100.000.000 đồng cũng tại Ủy ban nhân dân phường V. Tổng cộng số tiền hai hợp đồng là 700.000.000 đồng, mục đích chuyển nhượng hai hợp đồng này là để bà Phương A giảm bớt thuế. Trong quá trình thực hiện ba hợp đồng trên bà Phương A không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho hợp đồng nào.

Nay ông T1 và bà N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/5/2008 đối với 04 lô đất và tài sản trên đất tọa lạc lô B8 - 48, 49, 50, 51 đường C, phường V, thành phố R; yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/5/2008, ngày 30/5/2008 vô hiệu; yêu cầu bà Phương A trả lại quyền sử dụng đất đối với các lô đất trên. Đồng thời, yêu cầu bà Phương A bồi thường thiệt hại do ông bà không được quản lý sử dụng khai thác 04 lô đất trên trong thời gian 07 năm tương đương số tiền 1.256.000.000 đồng.

Ngày 22/4/2016, ông T1 và bà N có đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án hủy bỏ tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà N với bà Phương A; yêu cầu bà Phương A giao trả lại giá trị của 04 lô đất và giá trị quán T6 theo kết quả định giá của Tòa án. Ông T1, bà N không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Phương A với bà Nguyễn Thị Hồng N1, ông Võ Thành H.

Bị đơn bà Trần Thị Phương A trình bày:

Nguồn gốc 04 lô đất B8 - 48, 49, 50, 51 tọa lạc tại đường C, phường V là do bà mua của ông Đoàn Bá K nhưng không trực tiếp trả tiền, không trực tiếp giao dịch mà nhờ ông Hồ Tấn B mua giùm. Bà có đưa cho ông B số tiền 500.000.000 đồng để trả tiền cọc và đưa 2.100.000.000 đồng để ông B trả tiền mua đất, nhưng hai bên không làm giấy biên nhận. Việc bà nhờ ông B đi mua đất giùm là do ông B là bạn thân với ông H2 (trước đây là chồng sắp cưới của bà) và bà muốn ông B hưởng tiền hoa hồng khi mua đất. Còn việc bà N đứng tên là vì bà N là em ruột của ông H2, nên bà mới để bà N đứng tên giùm, nhằm lấy lòng ông H2. Sau khi mua đất xong, bà đứng ra trực tiếp xây dựng nhà hàng T5 và trả các khoản chi phí cho thợ, trả tiền vật liệu xây dựng và hiện tại bà còn giữ giấy tờ gốc khi mua vật tư xây dựng, đã cung cấp cho Tòa án. Nguồn tiền chi trả cho thợ và mua vật liệu xây dựng nhà hàng T5 là tiền bà vay Ngân hàng N2 - Chi nhánh V1, có thế chấp tài sản là bốn lô đất trên và vay Ngân hàng K2, tài sản thế chấp là lô C10 - 22, 23, 24, 25 đường N, phường V đó là tài sản của ông H2 do bà N đứng tên giùm. Hoàn toàn không có việc bà N bỏ tiền ra để xây dựng nhà hàng T5. Đối với tờ thỏa thuận viết

tay về việc chuyển nhượng đất gắn liền với nhà lập ngày 02/05/2008 nội dung: Phía bà N chuyển nhượng cho bà 04 lô đất B8 - 48, 49, 50, 51 đường B, phường V với giá 6.500.000.000 đồng, tờ thỏa thuận này chỉ mang tính chất hình thức chứ không có nghĩa vụ thực hiện, do ông H2 nghĩ ra để giàn xếp gia đình, hơn nữa đất tại phường V mà giấy xác nhận ký tại phường V là không đúng thẩm quyền.

Ngày 12/05/2008, bà N lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà 04 lô đất nêu trên với giá 600.000.000 đồng và ngày 30/05/2008 bà N chuyển nhượng cho bà tài sản trên bốn lô đất với giá 100.000.000 đồng, hai hợp đồng này mới là hợp đồng chính thức. Bà đã trả cho bà N 700.000.000 đồng tại Ủy ban nhân dân phường V và có mặt của anh Lê Văn V chứng kiến. Nay bà N, ông T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng 04 lô đất và tài sản trên đất tọa lạc lô B8 - 48, 49, 50, 51 đường B, phường V, thành phố R, bà không đồng ý, hiện 04 lô đất trên bà đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng N1 với số tiền 5.800.000.000 đồng, việc chuyển nhượng là hợp pháp. Bà có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/05/2008 và hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất ngày 30/5/2008 giữa bà N với bà vì hợp đồng đã được công chứng và bà đã giao đủ tiền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Tấn B trình bày: Nguồn gốc 04 lô đất B8 - 48, 49, 50, 51 đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang là ông mua của ông Đoàn Bá K với giá 2.320.000.000 đồng. Do ông trực tiếp giao dịch với ông K, lúc ông đưa tiền cọc 100.000.000 đồng có ông Phan Hữu Đ chứng kiến, nguồn tiền mua đất là của ông Nguyễn Hưng H3 ở Mỹ (ông H3 là anh ruột của bà N) gửi về nhiều lần. Mục đích của việc gửi tiền là để mua đất lô C10 - 22, 23, 24, 25 đường N, phường V nhưng không nhớ rõ năm, ông H3 không đứng tên được và ông cũng không biết ai đứng tên giùm ông H3. Vài năm sau, ông H3 gửi tiền về mua thêm 04 lô B8 - 48, 49, 50, 51 đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang của ông Đoàn Bá K. Khi mua ông có giao kèo với ông K là ông Kế tự chịu trách nhiệm sang tên và để cho bà N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với nhà hàng T5, ông không nhớ ngày xây dựng, nhưng ông là người trực tiếp thuê Công ty L1 đổ cừ và ép cừ, ông chỉ biết là để xây dựng trên 04 lô B8 - 48, 49, 50, 51 đường C, phường V. Có lần ông có biên nhận trả tiền cho Công ty L1 nhưng không nhớ rõ số tiền, tiền trả Công ty là do ông H3 gửi về, sau khi ép cừ xong ông không còn tham gia nữa. Ông xác định ông không đứng ra mua đất dùm cho bà Phương A và ông cũng không nhận tiền gì từ bà A. Ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Bá K trình bày: Nguồn gốc 04 lô đất B8 - 48, 49, 50, 51 đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang là của người bạn ở Cà Mau là bà Lâm Mỹ L và ông Huỳnh Quốc K1 (nay đã chết). Trước đó, bà L cầm cho ông, rồi kêu ông kiếm người bán đất, nên ông K cắm bản ghi số điện thoại. Trước đây, bà Phương A có điện thoại hỏi mua đất, trước bà Phương A cũng có vài người hỏi mua đất, ông kêu giá bán 04 lô đất trên là

2.320.000.000 đồng. Sau đó, ông B và ông làm giấy đặt cọc và làm thủ tục sang tên, ông B nói mua giùm cho chị N, ông B đưa giấy chứng minh nhân dân của bà N và từ đó sang tên cho bà N. Sau khi Tòa án thụ lý lại vụ án đến nay ông K không có ý kiến theo Thông báo thụ lý, Thông báo hòa giải và không có mặt theo 02 lần triệu tập xét xử của Tòa án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường V; Ủy ban nhân dân phường V; Phòng quản lý đô thị thành phố R, tỉnh Kiên Giang: Không có ý kiến bằng văn bản theo thông báo thụ lý của Tòa án và cũng không có mặt theo hai lần thông báo hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án cấp sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành H và bà Nguyễn Thị Hồng N1; Chi nhánh văn phòng Đ: Không có văn bản ý kiến theo thông báo thụ lý và cũng không có mặt theo hai lần thông báo hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: "Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại".

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Minh T về việc yêu cầu hủy Tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ngày 02/5/2008 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Trần Thị Phương A.

- Tuyên bố hủy tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ngày 02/5/2008 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Trần Thị Phương A.

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Minh T về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2008 và hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất ngày 30/5/2008.

- Bác yêu cầu của ông Phạm Minh T và bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bà Trần Thị Phương A trả lại giá trị quyền sử dụng đất tổng số tiền 20.053.340.000 đồng.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Phương A.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2008 và hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất ngày 30/5/2008 giữa bà Nguyễn Thị N với bà Trần Thị Phương A là có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí định giá tài sản và báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 145/2018/DS-PT ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Minh T về việc "Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại".

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Minh T về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2008 và hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất ngày 30/5/2008.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Phương A.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2008 và hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất ngày 30/5/2008 vô hiệu.

- Công nhận Tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ngày 02/5/2008 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Trần Thị Phương A có hiệu lực thi hành, bà Nguyễn Thị N có quyền khởi kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ thỏa thuận ngày 02/5/2008.

4. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Văn T2 về việc yêu cầu bà Trần Thị Phương A trả lại giá trị quyền sử dụng đất tổng số tiền 20.053.340.000đ (Hai mươi tỷ không trăm năm mươi ba triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và hiệu lực của bản .

Ngày 25/4/2022, ông Phạm Minh T có đơn đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xem xét giải quyết tại Thông báo số 676/TB-TA về việc không có căn cứ kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 14/5/2023, bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Minh T tiếp tục có đơn đề nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 41/KN-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, hủy bản án phúc thẩm và sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Phần đất tranh chấp là 4 lô đất số B8-48, 49, 50, 51 tọa lạc tại đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, có nguồn gốc là của vợ chồng bà Lâm Mỹ L, ông Huỳnh Quốc K1. Ngày 26/3/2007, bà L, ông K1 ký hợp đồng chuyển nhượng 04 lô đất trên cho bà N, việc chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường V. Về nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp quy định của pháp luật. Về nguồn gốc tiền để bà N nhận chuyển nhượng các lô đất trên của bà L, ông K1 là từ tiền của anh bà N là ông Nguyễn Hưng H3 gửi từ nước ngoài về, nhờ ông B mua đất và để bà N đứng tên dùm. Ông B là người thỏa thuận với ông K để mua 4 lô đất trên, bà A cho rằng đưa tiền cho ông B để nhờ ông B mua đất và để bà N đứng tên dùm là không có chứng cứ chứng minh, ông B và bà N không thừa nhận có mua đất dùm và đứng tên dùm. Vì vậy, có căn cứ xác định 04 lô đất trên là của bà N nhận chuyển từ bà L, ông K1 nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N.

[2]. Ngày 02/5/2008, bà N lập Tờ thỏa thuận chuyển nhượng 04 lô đất trên cùng tài sản trên đất là nhà hàng T5 cho bà Phương A với giá 6.500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, bà A trả trước cho bà N 2.500.000.000 đồng, số còn lại bà A trả dần cho bà N mỗi tháng 30.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Do bà A vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà N khởi kiện và Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, tuyên hủy Tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/5/2008 là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm công nhận Tờ thỏa thuận chuyển nhượng trên và dành cho bà N quyền khởi kiện yêu cầu bà A thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo Tờ thỏa thuận là không đúng.

[3]. Đến ngày 12/5/2008 thì bà N lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là 4 lô đất trên và ngày 30/5/2008 lập Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là nhà hàng T5 cho bà A. Trong đó, 4 lô đất chuyển nhượng với giá 600.000.000 đồng và nhà hàng T5 là 100.000.000 đồng; tổng cộng là 700.000.000 đồng và bà A đã được cập nhật biến động sang tên. Bà N cho rằng, sau khi ký các hợp đồng trên thì bà A không giao tiền, còn bà A thì cho rằng đã thanh toán đủ số tiền trên cho bà N nhưng không có chứng cứ chứng minh. Về giá tại thời điểm chuyển nhượng là không phù hợp với thực tế, bởi lẽ, năm 2007, bà N nhận chuyển nhượng 4 lô đất trên của bà L, ông K1 đã với giá là 2.320.000.000 đồng và đầu tư xây dựng nhà hàng T5 với chi phí lên đến 2.000.000.000 đồng nhưng bà N chuyển nhượng cho bà A với giá 700.000.000 đồng là không phù hợp với thực tế giá trị tài sản. Do đó, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng trên là giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà A, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2008 và Hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất ngày 30/5/2008 có hiệu lực là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà (Tờ thỏa thuận) ngày 02/5/2008 có hiệu lực pháp luật và dành cho bà

N quyền khởi kiện bà A thanh toán số tiền theo Tờ thỏa thuận là không đúng. Do đó, cần thiết hủy bản án phúc thẩm và sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 41/KN-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 145/2018/DS-PT ngày 23/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 06/4/2018 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang về vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại",* giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Minh T với bị đơn là bà Trần Thị Phương A. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Chánh án *(để báo cáo);*
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC *(để biết);*
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố R, tỉnh Kiên Giang;
- Chi Cục THADS thành phố R, tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự *(theo địa chỉ);*
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), HSVA (P.T.L).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Châu